

Ersteller: Dezernat 1
Bezug: Fachbereich 4
Datum: Marc-Christian Knoblich
621.49; A023.222; A022.32
17.03.2026

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Bauausschuss	19.05.2026	Vorberatung	nichtöffentlich	3.
Gemeinderat	09.06.2026	Beschlussfassung	öffentlich	8.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Unter den Wegen II"
hier: erneute frühzeitige Beteiligung

Bezugsdrucksache(n) Klausurtagung des Gemeinderats am 19.03.2022
DS 015/2023 - Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Unter den
Wegen II" - Aufstellungsbeschluss

Anlage(n): Vorentwurf des Bebauungsplans mit
1a. Zeichnerischer Teil (Planteil) vom 04.05.2026
1b. Schriftlicher Teil (Textteil) vom 04.05.2026
2. Begründung vom 04.05.2026
3. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom
04.05.2026
4. Gewerbeflächenbedarfsnachweis vom 04.05.2026
5. Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung vom 04.05.2026
6. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse 04.05.2026
7. Schalltechnische Untersuchung vom 01.04.2025
8. Verkehrsgutachten vom 27.06.2024
9. Stellungnahme zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten
Gewerbegebietes „Unter den Wegen II“ auf das lokale Klima auf Basis
aktualisierter Grundlagendaten vom 05.03.2024
10. Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten im
Nahbereich des geplanten Gewerbegebiets vom 04.03.2025
11. Maßnahmenkonzept Starkregen von Dezember 2024
12. Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten von August 2024

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, abgegebenen Stellungnahmen wie in den Synopsen (Anlage 3), unter Beschlussvorschlag aufgeführt, behandelt.
2. Dem Bebauungsplanvorentwurf und dem Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Unter den Wegen II“, in Pfullingen in der Fassung vom 04.05.2026 wird zugestimmt.
3. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer mindestens 30-tägigen Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB erneut frühzeitig am Verfahren beteiligt.



Stefan Wörner
Bürgermeister



Sachverhaltsdarstellung:

Ausgangslage / Ziel der Durchsache

Mit dem Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 10.10.2023 eingeleitet. Auf Grundlage der Ergebnisse des Scoping-Termins, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie verschiedener Fachgutachten wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Dessen Inhalte wurden im Rahmen von Eigentümergesprächen im Umlegungsverfahren erläutert und die betrieblichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Flächenbedarf und Grundstückslage, soweit möglich berücksichtigt.

Der Gewerbeflächenbedarfsnachweis belegt, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken in Pfullingen besteht, die durch das Gebiet „Unter den Wegen II“ allein nicht gedeckt werden kann.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll dem Bebauungsplanvorentwurf zugestimmt sowie die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist eine zentrale Voraussetzung für die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Pfullingen. Nur so können bestehende Arbeitsplätze gesichert, neue Arbeitsplätze geschaffen sowie die Gewerbesteuer als wichtige kommunale Einnahmequelle langfristig gesichert werden. Zudem müssen sowohl erweiterungs- und verlagerungswilligen Bestandsunternehmen als auch ansiedlungsinteressierten Unternehmen geeignete Flächen angeboten werden können.

Bereits im ISEK plus „Pfullingen 2035“ (2018) wurde festgestellt, dass die Stadt Pfullingen nur noch über ein sehr begrenztes Gewerbeflächenpotenzial verfügt. Auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stand 2024) bestätigt, dass die vorhandenen Potenzialflächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung nicht ausreichen. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen; die aktuell angefragten Flächen belaufen sich auf rund 12,5 ha.

Vor diesem Hintergrund soll die Gewerbeentwicklungsfläche „Unter den Wegen II“ entwickelt werden. Mit der Entwicklung des Gebietes werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets für zukunftsorientierte mittelständische Unternehmen.
- Die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe (bspw. digitalisierte industrielle Produktion), Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen soll im Fokus stehen.
- Das robuste Konzept bietet eine große Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgößen. Dadurch können Branchen, Disziplinen und betriebsübergreifende Kooperationen ermöglicht und begünstigt werden („sharing economy“).
- Mit einer differenzierten Höhenabwicklung trägt das Gebiet den klimatischen Rahmenbedingungen (insbesondere der Kaltluftleitbahn), den betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbenutzungen sowie der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung im zentralen Bereich Rechnung.
- Das neue Quartier soll sich durch eine moderne und qualitativ hochwertige Architektur darstellen, da dies wesentlich zur Adressbildung beiträgt.



- Als klimaaktive Vegetationsflächen können Dach- und Fassadenbegrünungen einen effizienten Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, der Artenvielfalt, der Luft und zur Gebäudeklimatisierung leisten.
- Eine Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Gebieten und Freiräumen soll erfolgen.
- Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Eierbachs und des westlichen Gebietsrandes.

2. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss (Drucksache Nr. 015/2023)	10.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30.10.2023 – 01.12.2023
Scoping-Termin	30.11.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	04.12.2023 – 15.01.2024

3. Frühzeitige Beteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines 4-wöchigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden **drei** (3) Stellungnahmen abgegeben und bewertet (Anlage 3).

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden **zwölf** (12) Stellungnahmen abgegeben und bewertet (Anlage 3).

3.3 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Verwaltung Stellung genommen (Anlage 3). Die Anregungen und Hinweise wurden im Wesentlichen im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Während der Aufstellungsbeschluss lediglich die Abgrenzung des künftigen Geltungsbereichs festlegte, wurde nun auf dieser Grundlage der Bebauungsplanvorentwurf mit den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorentwurf der Begründung ausgearbeitet.

4. Festsetzungen

Wie bereits ausgeführt erfolgte der Aufstellungsbeschluss lediglich mit Abgrenzung des zukünftigen Geltungsbereichs. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts, übergeordneter Planungen und Rahmenbedingungen (Natur-/Artenschutz) und der Gutachten wurden im Bebauungsplanvorentwurf plangrafische und schriftliche Festsetzungen definiert.

Die wesentlichen Festsetzungen werden nachstehend beschrieben:

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (Störgrad eines Mischgebiets). Ziel ist die Bereitstellung von Flächen für Handwerksbetriebe, sowie produzierende und dienstleistungsorientierte Betriebe zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Arbeitsplatzsituation, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete und des sensiblen Landschaftsraums.



Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Verträglichkeit erfolgt eine differenzierte Gliederung des Gebiets in Teilbereiche (GEe1–GEe5), die mit den Lärmkontingenten einhergehen und nur störungsarme Nutzungen zulassen.

Grundsätzlich zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Lagerflächen sind lediglich in untergeordnetem Umfang und ausschließlich in funktionalem Zusammenhang mit der jeweiligen Hauptnutzung zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind öffentliche Betriebe, betriebsbezogener Einzelhandel (die Verkaufsfläche darf höchstens 30% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen, keine zentrenrelevanten Sortimente) sowie – je nach Teilgebiet – eine dem Betrieb untergeordnete Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bis maximal 60 m².

Nicht zulässig sind hingegen Nutzungen, die mit den städtebaulichen Zielsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebiets nicht vereinbar sind oder zu Nutzungskonflikten führen würden. Hierzu zählen insbesondere selbstständiger Einzelhandel, Tankstellen, Sportanlagen, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken, Bordelle sowie kirchliche, soziale und kulturelle Einrichtungen. Ebenso ausgeschlossen sind Betriebe mit überwiegender offener Lagerung sowie teilweise freie Berufe und selbstständige Lagerhäuser.

Lärmschutz - Emissionskontingente

Für sämtliche Teilflächen des Plangebiets werden verbindliche Lärmkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Die ansiedelnden Betriebe sind verpflichtet, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die festgelegten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die festgesetzten Lärmgrenzen gelten dabei ergänzend zu der allgemeinen Vorgabe, dass ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, und konkretisieren diese Anforderung verbindlich.

Grundfläche (GRZ) / Baufenster / Überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ beträgt 0,8 und entspricht den in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Gewerbegebiete. In Verbindung mit den durch die Baugrenzen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Festsetzung eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Nutzung, ohne die Funktionsfähigkeit der Erschließung oder der Regenwasserbewirtschaftung zu beeinträchtigen.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die einzelnen Teilgebiete differenziert festgesetzt:

- GEe1: GHmax. 15 m
- GEe2: GHmax. 15 m
- GEe3: GHmax. 15 m
- GEe4: GHmax. 12 m
- GEe5: GHmax. 24 m

Technische Aufbauten können diese Höhe ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschreiten, sofern sie auf maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche begrenzt sind.



Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Teil der Umweltprüfung und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebiets.

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Ortsrandeingrünung, Gewässerentwicklung und Entwässerung ausgewiesen. Diese sichern die Durchgrünung, unterstützen die Kaltluftzirkulation, übernehmen Aufgaben der Regenwasserbewirtschaftung und tragen zum Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen bei.

Darüber hinaus sind verschiedene Maßnahmen verpflichtend festgesetzt, insbesondere Dachbegrünungen, teilweise Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen auf den Grundstücken, wasserdurchlässige Oberflächen sowie eine umweltfreundliche Beleuchtung. Ergänzend sind Maßnahmen zum Schutz von Tieren, wie das Anbringen von Nistkästen und Fledermausquartieren, vorgesehen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen wurde beim Landratsamt ein Antrag gemäß § 33a NatSchG zum Ausgleich von Streuobstbäumen gestellt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beschlussfassung des Bebauungsplanvorentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nächste Schritte:

Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

15.06.2026 – 24.07.2026

Erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden

15.06.2026 – 24.07.2026

gez.

Timo Kühnel

Leitung Fachbereich 4

Stadtentwicklung und Baurecht

gez.

Marc-Christian Knoblich

Team-Stadtplanung

